



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MESSINA

UNITÀ SPECIALE DEI SERVIZI TECNICI

Alienazione beni immobili di proprietà dell'Università degli Studi di Messina

FASE:

STUDIO DI FATTIBILITÀ



DISCIPLINA:

Elaborato tecnico

ELABORATO:

Capitolato tecnico di vendita

TAVOLA:

--

COD. PROGETTO:

--

NOME FILE:

Capitolato di vendita.dwg

SCALA:

--

DATA:

Ottobre 2017

UNITÀ ORGANIZZATIVA
PATRIMONIO IMMOBILIARE
E SVILUPPO LOGISTICO

Arch. Biagio La Spada

UNITÀ OPERATIVA
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Perito edile Gianluca Barbaro

REVISIONE:	DATA:	RIFERIMENTO REVISIONE:	ESEGUITO:	CONTROLLATO:	APPROVATO:
--	--	--	--	--	--

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:

Ing. Francesco Oteri

CAPITOLATO TECNICO DI VENDITA

OGGETTO: Alienazione dei seguenti beni immobiliari:

Lotto 1: porzione di terreno di circa 350 mq sito in località Minissale, Rione Condottieri, Messina.

Lotto 2: compendio immobiliare, composto da tre differenti corpi di fabbrica, denominato "Antica fabbrica Aurelio De Pasquale", sito in località Pistunina, via Comunale S. Lucia, Messina,

COMMITTENTE: Università degli Studi di Messina

Art. 1

Oggetto del capitolato

1. Il presente capitolato disciplina l'alienazione dei seguenti beni immobili:
 - a) **lotto 1:** porzione di terreno sito in località Minissale, Rione Condottieri, Messina, individuato al Catasto terreni col foglio di mappa 141, particelle 575 e 576;
 - b) **lotto 2:** compendio immobiliare, composto da tre differenti corpi di fabbrica, denominato "Antica fabbrica Aurelio De Pasquale", sito in località Pistunina, via Comunale S. Lucia, Messina, individuato al Catasto Fabbricati col foglio di mappa 152, particella 52, categoria D1 (opifici).
2. La vendita dei beni è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano e l'acquirente verrà prescelto mediante asta pubblica con le modalità di seguito indicate.
3. La presente procedura, la partecipazione alla gara, la formazione della graduatoria, non comportano per l'Amministrazione alcun obbligo di aggiudicazione né, per i partecipanti alla procedura stessa, alcun diritto a qualsivoglia prestazione da parte dell'Amministrazione. Quest'ultima infatti, si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta idonea.
4. In particolare, l'Amministrazione non è tenuta a corrispondere alcun compenso ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate. L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere allo svolgimento della fase di aggiudicazione del presente capitolato anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che la stessa sia considerata idonea.
5. L'Amministrazione Appaltante si riserva la facoltà di sospendere, modificare e annullare la presente procedura e di non aggiudicarla, in qualunque momento e qualunque sia lo stato di avanzamento della stessa, senza che gli interessati all'aggiudicazione possano esercitare nei suoi confronti alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo.

Art. 2

Descrizione dei beni immobili

1. **Lotto 1:**
 - a) La porzione di terreno oggetto della presente vendita, è ubicata in prossimità delle strutture del Policlinico Universitario "G. Martino", e precisamente in località Minissale, Rione Condottieri. La configurazione planimetrica dell'area in questione è pressoché rettangolare (circa ml 5,00 x 70,00), giacitura in declivio con pendenza secondo la dimensione minore, ed è caratterizzata da vegetazione spontanea. La stessa confina a nord, est, sud-est e nord-ovest con area scoperta del Policlinico, mentre a sud-ovest è adiacente all'area di parcheggio, di proprietà privata condominiale, del fabbricato individuato al catasto fabbricati di Messina, dalla particella n. 394 del foglio di mappa n. 141. La porzione oggetto di vendita è individuata al Catasto Terreni del Comune di Messina da parte delle particelle n. 575 e 576 del foglio di mappa n. 141 (**allegato 1**). La superficie complessiva è pari a mq. 352,05.
 - b) Per una più completa descrizione del terreno in oggetto e per ogni ulteriore dettaglio tecnico, occorre riferirsi agli atti depositati presso il competente ufficio dell'Unità Speciale dei Servizi Tecnici dell'Università degli Studi di Messina.
 - c) L'Università degli Studi di Messina in qualità di venditore, garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e resta esonerata dal fornire la relativa documentazione.
2. **Lotto 2:**
 - a) Il compendio oggetto della presente vendita, denominato "Antica fabbrica Aurelio De Pasquale", è un'ex fabbrica risalente ai primi del 1900, in origine destinata alla produzione di essenze, derivati agrumari e oli essenziali, costituito da un complesso neorinascimentale ad una elevazione fuori terra, raffigurante un esempio significativo di archeologia industriale della città del post terremoto.

I fabbricati facenti parte del compendio sorgono all'interno di un lotto di terreno, interamente recintato da muri perimetrali con sovrastante recinzione metallica, avente conformazione planimetrica approssimativamente triangolare, giacitura quasi pianeggiante, della superficie catastale di m² 4.173, incluso il sedime delle costruzioni ivi insistenti. Il compendio ha accesso dalla strada Comunale S. Lucia, con la quale confina secondo la direzione ovest (base dell'ipotetico triangolo), mentre secondo le altre direzioni confina con i limitrofi complessi residenziali. Esso si compone di tre differenti fabbricati, con area cortilizia carrabile. Ciascun fabbricato si sviluppa su un'unica elevazione fuori terra, ha copertura a tetto a due falde, con sovrastante manto in tegole. Il fabbricato principale (ex fabbrica e uffici) ha struttura portante in c. a., configurazione planimetrica assimilabile ad un rettangolo allungato (dimensione maggiore pari a circa m. 64 e dimensione minore di circa m. 12) e superficie coperta di circa m² 715. Il suddetto fabbricato si trova in condizioni di degrado, quindi in pessimo stato di conservazione, risulta sprovvisto di qualsiasi impianto tecnologico, la pavimentazione risulta sollevata in diverse zone, ed in alcuni punti è evidente il distacco delle piastrelle. La tinteggiatura delle pareti è quasi uniformemente scrostata; numerose sono le zone in cui si è verificato distacco dell'intonaco dai soffitti. Il secondo fabbricato, un tempo destinato ad abitazione del custode e deposito, ha struttura portante in muratura, configurazione planimetrica assimilabile ad un rettangolo allungato con lato minore estremamente ridotto e superficie di impronta di circa m² 165; è composto da un ambiente destinato a deposito, da n. 3 vani e da una cucina, tutti ambienti non disimpegnati, ed ancora da un portico ed un patio. Riguardo le condizioni di manutenzione e conservazione si ripropongono le considerazioni illustrate per il precedente corpo di fabbrica. Occorre inoltre evidenziare che i due fabbricati sopra descritti sono stati oggetto di diverse vandalizzazioni con asportazione di rame dagli impianti e di furti ripetuti. Il terzo fabbricato infine, individua un locale garage, della superficie di circa m² 39, con adiacente vano servizi non comunicante (della superficie di circa m² 5); anch'esso si sviluppa su una elevazione fuori terra ed ha configurazione planimetrica rettangolare. Anche tale fabbricato si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

- b) Per una più completa descrizione del complesso immobiliare e per ogni ulteriore dettaglio tecnico, occorre riferirsi agli atti depositati presso il competente ufficio dell'Unità Speciale dei Servizi Tecnici dell'Università degli Studi di Messina.
- c) L'Università degli Studi di Messina in qualità di venditore, garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e resta esonerata dal fornire la relativa documentazione. Si segnala l'assenza del certificato di agibilità e nell'atto di vendita andrà trascritto che: "l'acquirente prende atto della mancanza del certificato di agibilità che eventualmente otterrà a propria cura e spese, esonerando la parte venditrice dall'obbligo di acquisizione dello stesso" e tenuto conto dell'epoca di costruzione dei fabbricati.
- d) L'attestato di certificazione energetica del compendio classifica l'immobile oggetto di asta pubblica nella classe energetica G – 192,07 kWh/mc.

Art. 3

Condizioni di vendita

1. La vendita dei lotti sopra descritti avverrà nello stato di fatto e di diritto, di manutenzione e consistenza in cui gli stessi si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, obblighi, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste, così come spettano all'Università, in forza dei titoli e del possesso.
2. Gli aggiudicatari dovranno provvedere alla relativa voltura degli immobili e ad ogni altro consequenziale adempimento.
3. In particolare, con riferimento al lotto 1, l'aggiudicatario dovrà provvedere al frazionamento della porzione di terreno oggetto di vendita e ad ogni ulteriore onere consequenziale a propria cura e spese.
4. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze nella descrizione dei beni posti in vendita, nella indicazione delle superfici, dei confini, numeri di mappa, coerenza e per qualunque altra differenza e/o errore materiale si possa riscontrare, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o

riduzione di prezzo. I partecipanti alla gara, con la stessa partecipazione, confermano di ben conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto degli immobili.

Art. 4
Visite in loco

1. I soggetti interessati possono effettuare, a propria cura e spese, anche tramite propri incaricati, un sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente vendita.
2. L'Amministrazione avrà cura di assicurare ai soggetti interessati l'accesso agli immobili sopra indicati, per la ricognizione essenziale dello stato dei luoghi e la presa visione delle caratteristiche morfologiche e dimensionali dei beni, a chiunque ne faccia richiesta scritta.
3. I concorrenti potranno pertanto inoltrare a questa Amministrazione a mezzo mail o pec, entro il termine massimo di 15 giorni antecedenti alla data fissata per la presentazione delle offerte (tassativamente fino al), la relativa richiesta indicando nome e cognome, con i relativi dati anagrafici, dei soggetti incaricati ad effettuare la visita in loco.
4. Le richieste pervenute oltre la suddetta data non verranno riscontrate.
5. La richiesta di sopralluogo dovrà specificare l'indirizzo pec o mail cui indirizzare la convocazione.
6. Il sopralluogo verrà effettuato nei soli giorni stabiliti dall'Amministrazione che provvederà alla comunicazione della data in cui esso verrà effettuato.

Art. 5
Importi a base d'asta

1. Il prezzo base rispetto al quale i partecipanti all'asta pubblica dovranno presentare offerte segrete in aumento, è così fissato:
 - a) **Lotto 1:** porzione di terreno, **€. 17.500,00** (diconsi euro diciassettemilacinquecento/00).
 - b) **Lotto 2:** compendio denominato "Antica fabbrica Aurelio De Pasquale", **€. 443.300,00** (diconsi euro quattrocentoquarantatremilatrecento/00);

Art. 6
Modalità di aggiudicazione

1. L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete in aumento, secondo le modalità stabilite dagli artt. 66, 73 lettera c) e 76 del R.D. 23.5.1924 n. 827 e s.m.i.
2. I partecipanti alle gare pubbliche dovranno presentare, per il lotto d'interesse, offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato per ciascun lotto nel presente capitolato, espresse in percentuale con due cifre decimali, sia in cifre che in lettere.
3. L'aggiudicazione avverrà a favore dei concorrenti che, per ciascun lotto, avranno presentato l'offerta con la maggiore percentuale di aumento, o almeno pari al prezzo a base d'asta di cui al precedente art. 5.
4. In caso di discordanza tra l'aumento indicato in cifre e quello indicato in lettere, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.
5. Non sono ammesse né offerte al ribasso sul prezzo a base d'asta, né offerte condizionate.
6. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta, purché valida.
7. I concorrenti saranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni decorrenti dalla data della gara.
8. Qualora l'offerta più conveniente sia espressa a parità d'importo da due o più concorrenti, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra i concorrenti che le hanno formulate, con le modalità indicate dal successivo art. 9 punto 10.
9. Non sono riconosciute dalla parte venditrice commissioni di intermediazione ad alcun titolo.

Art. 7

Modalità e requisiti di partecipazione

1. Per partecipare all'asta, gli interessati dovranno far pervenire, con le modalità indicate dal successivo art. 8, un plico contenente l'offerta e la documentazione a corredo.
2. Il plico dovrà essere idoneamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, e dovrà recare all'esterno le seguenti indicazioni:
 - mittente ed indirizzo del partecipante alla gara;
 - la dicitura. "Lotto 1: Offerta per l'asta pubblica per la vendita della porzione di terreno sito in località Minissale, Rione Condottieri, di proprietà dell'Università degli Studi di Messina – scadenza ore 12,00 del giorno", per i partecipanti al lotto 1, oppure
 - la dicitura: "Lotto 2: Offerta per l'asta pubblica per la vendita del compendio immobiliare denominato 'Antica fabbrica Aurelio De Pasquale' di proprietà dell'Università degli Studi di Messina – scadenza ore 12,00 del giorno", per i partecipanti al lotto 2.
3. Per entrambi i lotti, al suo interno il plico dovrà contenere, pena esclusione, due buste, a loro volta chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, con firma leggibile e per esteso dell'offerente, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, "A - Documentazione" e "B - Offerta economica".
4. Nella busta "A - Documentazione" devono essere contenuti, pena esclusione, i seguenti documenti:
 - a) dichiarazione in carta libera come di seguito indicato, appositamente sottoscritta e completa in ogni suo elemento;
 - b) fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore;
 - c) documentazione attestante l'avvenuto deposito cauzionale di cui al successivo art. 11.
5. La dichiarazione di cui alla lettera "a" dovrà essere sottoscritta con firma leggibile dalla stessa persona, che potrà essere:
 - una persona fisica che intende diventare essa stessa proprietaria del bene o che agisce in nome e per conto di terzi, munito di procura speciale da produrre unitamente alla dichiarazione;
 - il titolare di un'impresa individuale che intende diventare essa stessa proprietaria del bene o che agisce in nome e per conto di terzi, munito di procura speciale da produrre unitamente alla dichiarazione;
 - il legale rappresentante di società o enti i quali intendono diventare essi stessi proprietari del bene.
6. La dichiarazione di cui alla lettera "a" sarà effettuata sotto la penale responsabilità del sottoscrittore, ai sensi del D.P.R. 445/2000.
7. Essa sarà redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta con firma leggibile ed avrà il seguente contenuto:
 - a) indicazione dei dati del soggetto che dovrà acquistare l'immobile nonché dei dati e della qualifica di chi sottoscrive offerta e dichiarazione. In particolare:
 - 1) se l'offerente è persona fisica italiana, ovvero appartenente ad uno Stato membro della Unione Europea:

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, debitamente datata, sottoscritta ed accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art 47 del D.P.R. n. 445/2000, da cui risultino:

 - i dati anagrafici dell'offerente, compresa la residenza, nonché, ove l'offerente sia coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (separazione o comunione, con indicazione, in quest'ultimo caso, dei dati anagrafici del coniuge);
 - la piena capacità legale dell'offerente, ovvero di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
 - che l'offerente non abbia riportato condanne penali definitive che gli interdicano - al momento della presentazione dell'offerta - la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- 2) se l'offerente è impresa individuale, società di capitali, cooperativa, consorzio o altro ente purché iscritto nel Registro delle Imprese e si tratta di imprese, società, cooperativa, consorzio o altro ente italiano:
dichiarazione del legale rappresentante o di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, debitamente datata, sottoscritta ed accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 47 del D.P.R, n. 445/2000, da cui risulti:
- l'iscrizione nel Registro delle Imprese;
 - i dati anagrafici del titolare per le imprese individuali, i dati anagrafici delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa o l'ente, oppure i dati anagrafici di tutti i soci, per le società in nome collettivo, e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
 - che l'impresa, la società di capitali, la cooperativa o l'ente non si trovi in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e non abbia presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata;
- 3) se l'offerente è società semplice, associazione o ente od organizzazione priva di personalità giuridica, non iscritto nel Registro delle Imprese e si tratta di società, associazione o ente italiano:
dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del legale rappresentante o di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, debitamente datata, sottoscritta ed accompagnata da copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n- 445/2000, da cui risulti:
- i dati identificativi (anche fiscali) dell'ente ed i nominativi, dati anagrafici e poteri dei rappresentanti dello stesso;
 - che i soci della società semplice, i componenti dell'associazione o i rappresentanti dell'ente non si trovino in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e non abbiano presentato domanda di concordato;
- b) dichiarazione della conoscenza e integrale accettazione, senza condizione o riserva alcuna, del capitolato tecnico di vendita e di tutte le condizioni che possano in qualche modo influire sull'offerta presentata, ritenuta equa;
- c) attestazione che il sottoscrittore si trova nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- d) attestazione che non è stata pronunciata a carico del sottoscrittore una condanna con sentenza passata in giudicato per un reato relativo alla condotta professionale o per delitti finanziari o altri reati che comunque pregiudichino la capacità contrattuale con la Pubblica Amministrazione, comprese le cause di divieto, decadenza e sospensione previste dall'art. 10 della legge 575/65;
- e) attestazione che l'impresa, individuale o societaria, è iscritta al Registro delle Imprese e non si trova in stato di liquidazione, fallimento, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che non è nemmeno in corso la procedura per l'accertamento e la dichiarazione di una di tali situazioni;
- f) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Università degli Studi di Messina da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- g) di assumersi, incondizionatamente, tutte le spese di compravendita, tecniche (eventuali frazionamenti o variazioni catastali), contrattuali, notarili, di registrazione, trascrizione, voltura catastale e consequenziali come per legge;
- h) di autorizzare, nei limiti consentiti dalle norme sulla tutela della privacy e per le finalità connesse all'asta in oggetto, il trattamento dei dati personali;
- i) di comunicare l'indirizzo a cui inviare ogni eventuale comunicazione.
8. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, la superiore dichiarazione dovrà essere sottoscritta da ogni soggetto e la vendita avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari, secondo le quote che verranno indicate.

9. Nella busta "B – Offerta economica" deve essere contenuta esclusivamente l'offerta, redatta in bollo, datata e sottoscritta dall'offerente o dal procuratore o dal legale rappresentante per le ditte o società, con firma leggibile e per esteso, con indicata la percentuale di rialzo offerta, espressa con due cifre decimali, sia in cifre che in lettere.
10. Tale offerta è da intendersi al netto di ogni spesa. In caso di discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Università.
11. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta.
12. Qualora l'offerta fosse presentata cumulativamente da parte di due o più soggetti, gli stessi dovranno sottoscrivere tutti l'offerta ed eventualmente indicare le quote di suddivisione.
13. Nel caso che l'offerente sia una associazione d'impresе, l'offerta economica, a pena di esclusione, deve essere sottoscritta da tutte le imprese che costituiscono o costituiranno il suddetto raggruppamento.

Art. 8

Modalità di presentazione delle offerte

1. Saranno ammesse le offerte pervenute, entro la data prevista dal bando di gara, mediante servizio postale, anche non statale, corriere espresso o altra agenzia di recapito autorizzata, al seguente indirizzo: UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MESSINA, Piazza S. Pugliatti, 1 - 98122 MESSINA.
2. Le offerte potranno essere consegnate, entro la data prevista da bando, anche *brevi manu* presso il Protocollo Generale dell'Università degli Studi di Messina, piazza Pugliatti n. 1, aperto dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30.
3. La consegna delle offerte a mezzo posta, è a rischio del mittente. Saranno accettati solo i plichi che perverranno entro e non oltre il termine stabilito. Farà fede la data di ricevuta e l'orario posti dall'ufficio ricevente.
4. Le offerte con qualsiasi mezzo pervenute successivamente alla scadenza del termine, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i concorrenti non saranno ammessi alla procedura.
5. Non saranno ammesse offerte per telegramma, telefax, condizionate o indeterminate, ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.
6. L'Amministrazione non risponde delle offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo.
7. Se dovesse emergere che il sottoscrittore dell'offerta vincitrice, qualora agisca quale procuratore speciale o rappresentante legale, non è investito di un valido potere di rappresentanza, l'Amministrazione incamererà il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno di cui all'art. 1398 del codice civile.
8. Ogni offerta deve essere redatta in modo completo e corredata con la documentazione necessaria ai sensi dell'art. 72 del RD 827/1924 e s.m.i.

Art. 9

Procedura di aggiudicazione

1. Le offerte saranno aperte in seduta pubblica nella data e nel luogo fissato dal bando di gara, da Commissione appositamente nominata.
2. L'asta avrà inizio nell'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala della gara e chiunque ne abbia interesse potrà presenziare alla celebrazione della stessa ed alle successive operazioni. L'Università si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla celebrazione della gara stessa o di postergarne la data, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa al riguardo. L'Università avrà comunque cura di comunicare tempestivamente a tutti i partecipanti all'asta pubblica la nuova data di celebrazione di apertura delle offerte.
3. La commissione di gara procederà:
 - a) alla verifica dei plichi, accertando che gli stessi siano integri e siano pervenuti entro la data e l'orario stabiliti dal bando di gara;

- b) all'apertura dei plichi ed alla verifica che essi contengano la busta A, relativa alla documentazione amministrativa, e la busta B, relativa all'offerta economica, e che le stesse siano a loro volta integre e correttamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura;
 - c) all'apertura della sola busta "A" ed alla verifica che essa contenga la documentazione prevista all'art. 7 comma 4;
 - d) alla verifica della correttezza formale della documentazione stessa e di tutte le dichiarazioni richieste;
 - e) terminata la verifica della documentazione amministrativa la Commissione procederà, per i soli concorrenti ammessi al prosieguo della gara, all'apertura delle buste "B" contenenti le offerte economiche ed alla redazione della graduatoria con l'individuazione del soggetto che avrà presentato il massimo rialzo percentuale sul prezzo a base d'asta di cui al precedente art. 5;
 - f) tale soggetto sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio in attesa delle verifiche previste in tema di autocertificazione dal D.P.R. 28/12/2000, n. 445, a norma delle disposizioni di legge vigenti.
4. L'aggiudicazione avverrà, per ciascun lotto, anche nel caso di presentazione di un'unica offerta, purché ritenuta valida.
 5. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Università se non dopo la deliberazione relativa all'aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di 180 (centottanta) giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.
 6. In caso che l'esito dei controlli e delle verifiche effettuate prima della stipulazione dell'atto di compravendita, relativamente alla veridicità delle dichiarazioni prodotte dall'aggiudicatario provvisorio, diano esito negativo e cioè si rilevi la non veridicità delle dichiarazioni rese, si provvederà alla revoca dell'aggiudicazione stessa, alla non stipulazione dell'atto di compravendita, all'incameramento della cauzione provvisoria presentata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Università dal concorrente stesso e le responsabilità penali consequenziali. In tale caso l'Università procederà ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta immediatamente inferiore.
 7. In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni del bando ovvero di quelle successive all'aggiudicazione, l'Università si riserva la facoltà di revocare l'aggiudicazione stessa e di procedere ad una nuova aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta immediatamente inferiore. L'Università potrà procedere così anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Università tratterà la cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Università dal concorrente stesso.
 8. Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare alcuna indennità di sorta.
 9. Nel corso dell'esperimento della gara non sono ammesse offerte di miglioria.
 10. Qualora più concorrenti presentino offerte identiche e le stesse risultino accettabili si procederà, nella medesima adunanza, fra essi solamente ad una licitazione mediante offerte palesi, ciascuna con aumenti sul pari prezzo offerto, non inferiori ad €. 500,00 (cinquecento); ove nessuno di coloro che hanno fatto offerte uguali fosse presente o i medesimi non volessero migliorare l'offerta, si provvederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Art. 10

Oneri a carico dei partecipanti

1. Le vendite sono soggette alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali. Non sussiste il presupposto soggettivo per l'applicazione dell'I.V.A.
2. Tutte le spese dell'asta compreso l'onere della pubblicità valutato in via preventiva in circa €. 1.000,00 per il lotto 1 ed in circa €. 3.000,00 per il lotto 2, entrambe escluso iva, sono a carico dell'aggiudicatario. Le spese sostenute dall'Amministrazione per la pubblicità, dovranno essere versate all'Ente contestualmente alla stipula del contratto.
3. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del

contratto, ivi compresi i diritti di segreteria o le spese notarili, l'imposta di registro, le imposte ipotecarie e catastali, le spese di bollo, nessuna eccettuata o esclusa.

Art. 11

Cauzione provvisoria

1. Per essere ammessi alla gara, e a garanzia dell'offerta, i partecipanti dovranno costituire, per ciascun lotto, il deposito di una cauzione provvisoria pari al **2%** (dueper cento) dell'importo a base d'asta.
2. La suddetta cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di compravendita per fatto imputabile all'aggiudicatario e, la mancata presentazione della stessa o la costituzione per un importo inferiore, sono causa di esclusione dalla gara.
3. La cauzione potrà essere prestata anche con fideiussione bancaria o polizza fideiussoria.
4. La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.
5. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Università. La stessa deve avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
6. La cauzione sarà svincolata ai concorrenti non aggiudicatari, in seguito all'aggiudicazione stessa. All'aggiudicatario invece, il deposito cauzionale sarà svincolato al momento della firma del contratto di compravendita.
7. La cauzione può valere come versamento in acconto. In questo caso, l'aggiudicatario dovrà versare al momento della stipula del contratto di compravendita la differenza tra l'importo di aggiudicazione e la cauzione già versata a garanzia dell'offerta.

Art. 12

**Termine per la sottoscrizione del contratto
e modalità di pagamento**

1. Gli aggiudicatari di ciascun lotto dovranno stipulare i relativi contratti di compravendita, con versamento dell'intero corrispettivo in un'unica soluzione, entro sessanta giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, che verrà comunicata tramite raccomandata A.R. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.
2. Il pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà avvenire improrogabilmente almeno il giorno prima di quello fissato per la stipula del contratto, presso la tesoreria dell'Università e dovrà essere documentato al momento del rogito attraverso ricevuta rilasciata dalla Tesoreria stessa.
3. L'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla stipulazione del contratto presso il Notaio dallo stesso individuato e dovrà sostenere tutte le spese di compravendita, contrattuali, tecniche (se vi sono), notarili, di registrazione, trascrizione, voltura catastale e tutte le spese consequenziali previste dalle disposizioni di legge.
4. Qualora gli aggiudicatari non effettuino il pagamento del prezzo nel modo sopra citato o si rifiutino di procedere, nei termini indicati, alla stipula del contratto o, comunque in caso di ogni altro inadempimento da parte degli stessi che impedisca la stipula del contratto, l'Amministrazione potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicazione, con incameramento della cauzione provvisoria, di cui al precedente art. 11, addebitando all'aggiudicatario tutte le spese e i danni che dovessero derivare da detta decadenza, procedendo allo scorrimento della graduatoria ai sensi del precedente art. 9 comma 7.

Art. 13

Informativa ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003 n° 196

1. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n° 196 del 30.06.2003, si informa che i dati personali forniti dai concorrenti saranno trattati esclusivamente ai fini del procedimento di aggiudicazione. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto al trattamento comporterà l'impossibilità di dar corso all'accettazione dell'offerta.
2. Sono riconosciuti ai concorrenti i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. 196/2003.
3. I partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di gara. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla stessa.

Art. 14

Foro competente

1. In difetto di accordo, ogni controversia verrà demandata, in via esclusiva, al foro di Messina.

INDICE DEGLI ARTICOLI

Art. 1 - Oggetto del capitolato	2
Art. 2 - Descrizione dei beni immobili	2
Art. 3 - Condizioni di vendita	3
Art. 4 - Visite in loco	4
Art. 5 - Importi a base d'asta	4
Art. 6 - Modalità di aggiudicazione	4
Art. 7 - Modalità e requisiti di partecipazione	5
Art. 8 - Modalità di presentazione delle offerte	7
Art. 9 - Procedura di aggiudicazione	7
Art. 10 - Oneri a carico dei partecipanti	8
Art. 11 - Cauzione provvisoria	9
Art. 12 - Termine per la sottoscrizione del contratto e modalità di pagamento	9
Art. 13 - Informativa ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003 n° 196	10
Art. 14 - Foro competente	10